

## **TUP6: Prunetta**

## Aree di trasformazione attraverso rigenerazione urbana o ambientale TU\_rd1



### DESCRIZIONE E OBIETTIVI

L'area oggetto della presente scheda norma è ubicata all'interno dell'Insediamento Urbano Prunetta TUP6, a prevalente carattere artigianale e di servizio polifunzionale.

L'intervento si configura come rigenerazione urbana di un'area già occupata da un insediamento zootecnico. L'intervento prevede di recuperare in loco solo una parte delle volumetrie esistenti per funzioni residenziali e di trasferire l'altra parte nelle aree di atterraggio TU\_ra1 e TU\_ra3. I paragrafi successivi sono riferibili solo agli interventi di recupero parziale in loco.

### FUNZIONI E DESTINAZIONE D'USO

Funzione prevalente: a) Residenziale

E' possibile l'insediamento di tutte le funzioni e destinazioni d'uso compatibili secondo il criterio di prevalenza ai sensi dell'art. art.26.6 delle N.T.A.

### DIMENSIONAMENTO

S.T.: 45.454 mq

S.E\*:-4.786 mq esistenti, di cui recuperabili in loco 2.393 mq e 2.393 mq trasferibili in area di atterraggio

D.T. di cui:

- 1.350 mq destinati alla realizzazione di verde pubblico, da realizzare come da progetto di PR
- 1.350 mq destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici, da realizzare come da progetto di PR
- Viabilità da realizzare come da progetto di P.R.

I.C/ST:10/%

Hmax: 2 NP

\* Il valore della SE prevale sulla SE ottenuta con l'applicazione dell'IT

### STRUMENTI ATTUATIVI

Pianodi Rigenerazione Urbana (PRU) - art.11 delle N.T.A.

## INDIRIZZI PROGETTUALI E PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

L'area in oggetto è ricompresa all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" e non è interessata dalla presenza di vincoli a carattere paesaggistico ex art.142 e/o ex art.136 del D.Lgs n°42/2004.

Tutti gli interventi di trasformazione previsti dovranno comunque rispettare gli indirizzi e le direttive correlate contenuti all'interno della Scheda d'Ambito n°08 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera", con particolare riferimento alla Sezione 6, Disciplina d'uso e gli obbiettivi specifici relativi ai morfotipi insediativi desunti dalla III Invariante Strutturale del PIT/PPR che interessano i tessuti insediativi entro cui il comparto di trasformazione è inserito.

### **Scheda d'Ambito 08, Disciplina d'uso**

#### Obiettivo 1

Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori ecosistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo

#### Direttive correlate

1.3 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

*nello specifico in occasione degli interventi di recupero è necessario che le nuove strutture e i nuovi spazi si integrino in maniera armonica con l'ambiente rurale circostante. In particolare la SE da recuperare deve dare luogo ad un complesso residenziale di elevata qualità architettonica, immerso nel verde e tale da ridurre al minimo l'impatto sul paesaggio circostante data anche la percepibilità altimetrica dei luoghi. Sono consentite tipologie architettoniche contemporanee purché inquadrare in un disegno urbano unitario e possibilmente utilizzando materiali tradizionali o comunque con cromie tali da non costituire dissonanze con il contesto paesaggistico rurale circostante.*

#### Obiettivo 3

Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree, e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado

#### Direttive correlate

3.4 - preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei Monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra Colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali.

*nello specifico gli interventi di recupero devono rappresentare l'occasione per riqualificare questa parte di territorio oggi non più utilizzata per funzioni zootecniche, creare un nuovo paesaggio a forte valenza ecologica e la realizzazione degli spazi pubblici (verde e parcheggi) devono trovare ubicazione in posizione non marginale ma tale da costituire un affaccio panoramico pubblico sulla piana del Cascina e verso le colline al contorno.*

#### Obiettivo 4

Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrukturali, geomorfologiche ed ecosistemiche

#### Direttive correlate

4.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della Valle del Torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare)

*nello specifico gli interventi di recupero devono rappresentare l'occasione per riqualificare e creare nuove connessioni ecologiche con il territorio rurale: in tal senso il piano di recupero deve prevedere anche un progetto del verde con l'indicazione delle specie vegetali da impiantare sia negli spazi privati che nelle aree pubbliche e al contorno.*

### **Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee desunto dall'elaborato PG 03 del P.S. vigente**

La zona in oggetto completa un tessuto edilizio identificato secondo i criteri desunti dall'Abaco delle III Invariante Strutturale del P.I.T./P.P.R., come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee "TR6-TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONERESIDENZIALE E MISTA -Tessuto a tipologiemiste" per cui, sulla base delle "opportunità" e delle "criticità" presenti nel comparto, gli interventi di trasformazione nell'area oggetto della presente Scheda Norma devono perseguire gli "obbiettivi specifici" relativi al suddetto morfotipo, declinati localmente e riportati nelle N.T.A. all'art. 27.4.2.e in particolare ai commi a), b), d), ed f).

a) Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.

*nello specifico ricostruire un tessuto di tipo residenziale a bassa densità immerso nel verde con un impianto unitario, per quanto*

*articolato in singoli edifici.*

b) Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali

*nello specifico recuperare parzialmente i volumi esistenti incongrui con il paesaggio, attraverso la demolizione dei manufatti ex produttivi esistenti, recuperandone la SE parte in loco per altre funzioni e parte con trasferimento in aree di atterraggio per altre funzioni.*

d) Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

*nello specifico con la demolizione e il recupero eliminare la situazione di degrado oggi esistente nell'area .*

f) Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)

*nello specifico progettare il nuovo complesso residenziale con una dotazione di piantumazione al contorno al fine di inserire le nuove strutture nel paesaggio rurale e per mantenere elementi di connessione ecologica con il territorio rurale in cui il complesso verrà a trovarsi immerso.*

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALI**

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni ambientali desunte dal Rapporto Ambientale V.A.S. redatto a supporto del Piano Operativo di Casciana Terme Lari, con particolare riferimento alla relativa Scheda contenuta all'interno dell'Appendice 1.

### **FATTIBILITA' GEOLOGICHE, IDRAULICHE E SISMICHE**

Nell'ambito del Piano Strutturale per l'area sono state definite le seguenti Classi di Pericolosità:

Pericolosità geologica: Classe G2 (pericolosità media), G3 (pericolosità elevata), G4 (pericolosità molto elevata), Classe PF3 (pericolosità elevata) e Classe PF4 (pericolosità molto elevata) del PAI del Bacino del Fiume Arno;

Pericolosità idraulica: Classe I1 (pericolosità bassa);

Pericolosità sismica: Classe S2 (pericolosità media), Classe S3 (pericolosità elevata);

La Fattibilità delle previsioni sopra indicate è la seguente per la quale, oltre a quanto definito all'art. 19 delle NTA, vale quanto segue:

Fattibilità per gli aspetti geologici: Classe F3 – Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nelle Classi G2 e G3), per la quale gli interventi sono subordinati agli esiti di una dettagliata campagna di indagini geognostiche e geotecniche (mirata a verificare la natura dei terreni) ed ai risultati di specifiche verifiche della stabilità del pendio nelle condizioni di progetto;

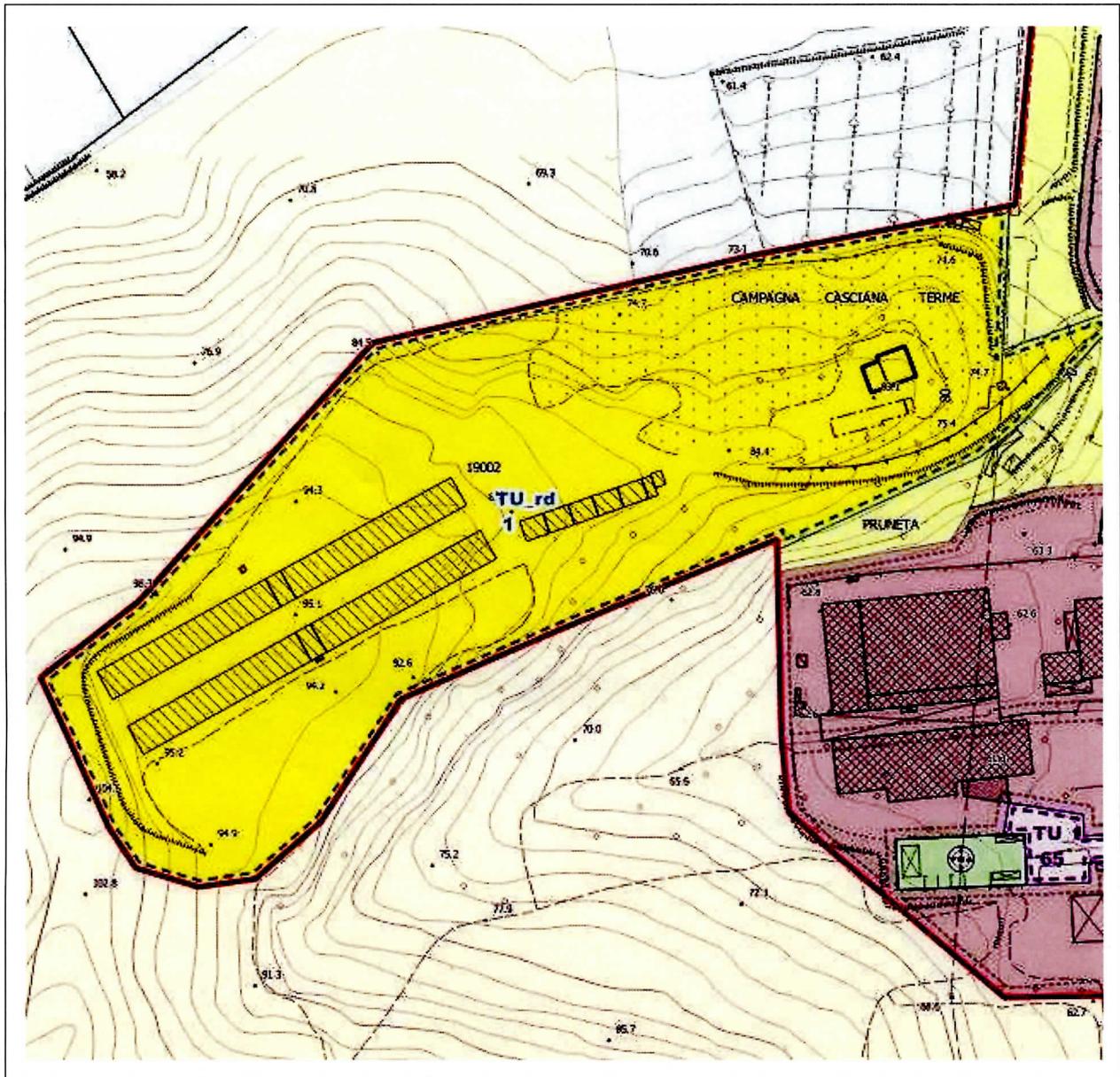
Classe F3 – Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nelle Classi G4): in queste aree sono vietate nuove previsioni edilizie ed infrastrutturali, mentre sono permessi interventi di sistemazione ambientale, di regimazione idraulica oltre ad interventi di messa in sicurezza del dissesto presente. Sono ammesse attività agricole che non compromettano la stabilità del versante. Eventuali studi di dettaglio, corredati di indagini geognostiche e sismiche, oltre a specifiche verifiche della stabilità del pendio, i cui risultati verifichino un diverso stato di attività del fenomeno franoso, costituiranno il quadro conoscitivo per una Variante alla presente Scheda Norma.

Indicazioni di cui agli artt. 10 e 11 del PAI del Bacino del Fiume Arno.

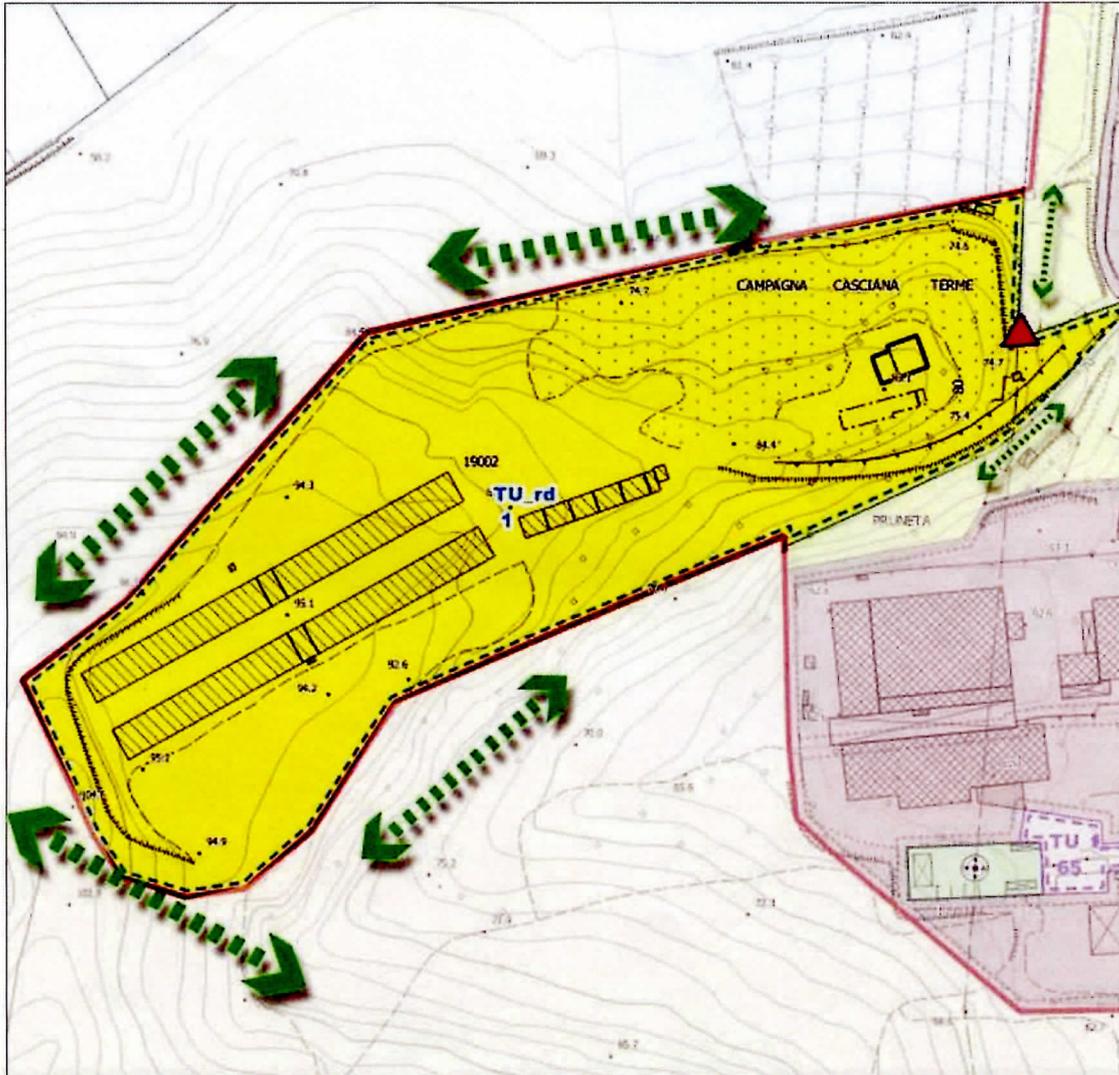
Fattibilità per gli aspetti idraulici: Classe F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;

Fattibilità per gli aspetti sismici: Classe F3 - Fattibilità condizionata (relativa alle aree ricadenti nella Classe S3), per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti;

Classe F4 – Fattibilità limitata (relativa alle aree ricadenti nella Classe S4), per la quale sono necessarie indagini geognostiche e geofisiche in grado di definire le geometrie di sottosuolo delle aree instabili e le caratteristiche dei terreni presenti.



**SCHEDA METAPROGETTUALE**



 **Infrastrutturazione  
Ecologica Lineare**

 **Accessibilità**